

## Wyrok z dnia 28 października 2010 r., II CSK 219/10

**Dopuszczalne jest zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.).**

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Pawła K. przeciwko "F.D.", spółce z o.o. w P. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2010 r. skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 grudnia 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Powód Paweł K. dochodził od pozwanego "F.D.", spółki z o.o. w P. kwoty 105 227,50 zł z odsetkami stanowiącej drugą część należnego mu zwrotu zadatku, który został zastrzeżony przez strony w umowie przedwstępnej z dnia 10 września 2008 r. i zabezpieczał wykonanie tej umowy. Powód wpłacił pozwanemu przy zawarciu umowy zadatek w kwocie 100 000 zł. Nakazem zapłaty z dnia 2 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu zapłacić powodowi kwotę 103 202 zł z odsetkami, obejmującą zwrot wpłaconego zadatku.

Strony zawarły pisemną umowę przedwstępną w dniu 10 września 2008 r., która obligowała je do zawarcia w terminie siedmiu dni umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, obejmującej umowę o wyodrębnienie i sprzedaż lokalu biurowego. Zgodnie z umową, powód wpłacił pozwanemu kwotę 100 000 zł zadatku. Do dnia 17 września 2008 r. żadna ze stron nie przystąpiła do zawarcia umowy. Powód dwukrotnie był w kancelarii notarialnej, a o kolejnym terminie

stawienia się poinformował pozwanego. Dwukrotne stawiennictwo powoda u notariusza zostało potwierdzone protokołami. W dniu 14 października 2008 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej w związku z niewykonaniem przez pozwanego obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. Strona pozwana zobowiązała się do zwrotu powodowi zadatku w wysokości 100 000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, skoro pozwany zgłosił zarzut niewykonania zobowiązania przez obie strony w wyniku zaniechania, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność, to powoda obciążał obowiązek wykazania, że był gotów do zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu tygodnia od zawarcia umowy przedwstępnej. Dowód taki nie został jednak przeprowadzony, toteż z racji zaistnienia sytuacji przewidzianej w art. 394 § 3 k.c. powództwo zostało oddalone. Analizując treść umowy przedwstępnej, Sąd Okręgowy przyjął, że strony zobowiązały się w niej do zawarcia dwóch umów przyrzeczonych, jednej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego (art. 389 k.c.) i drugiej – właściwej, obejmującej wyodrębnienie i sprzedaż lokalu użytkowego.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, podzielając ustalenia Sądu pierwszej instancji. Badając przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej, stwierdził, że w związku z prekluzją dowodową (art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c.) powód nie wykazał, iż w okresie między dniem 10 a 17 września 2008 r. doszło z jego strony do prób doprowadzenia do zawarcia notarialnej umowy przyrzeczonej. Powód wprowadził powoływał się na to, że dwukrotnie wzywał pozwanego do zawarcia umowy, ale twierdzenie to pojawiło się w toku postępowania już po upływie terminu przewidzianego w art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c., tj. dopiero we wrześniu 2009 r.

W ocenie Sądu drugiej instancji, niedopuszczalne jest zawieranie umowy przedwstępnej obejmującej przyrzeczenie zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.), gdyż jest to sprzeczne z istotą (naturą) stosunku prawnego, jaki kształtują przepisy o umowie przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). W tej sytuacji stosowne postanowienie umowy należało traktować jako dodatkową klauzulę w umowie przedwstępnej, mającą służyć wzmocnieniu łączącego strony węzła umownego. Gdy pozwany kontrahent uchylał się od obowiązku zawarcia umowy, powód mógł skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 394 § 1 k.c., jeżeli nie przewidziano w umowie innych skutków naruszenia wspomnianego obowiązku; odpowiednie postanowienie w tym zakresie znalazło się w umowie. W ocenie Sądu

Apelacyjnego, w związku z oświadczeniem stron, powstała sytuacja równoznaczna z rozwiązaniem przez strony umowy przedwstępnej. Oznacza to, że odpadła podstawa zapłaty dwukrotności sumy zadatku (art. 394 § 3 k.c.).

W skardze kasacyjnej powoda zarzucono naruszenie art. 389 § 1 w związku z art. 353<sup>1</sup> i art. 58 § 1 oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego dochodzonej kwoty.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie wyłoniły się dwa zasadnicze zagadnienia: możliwość zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązującej obie strony lub jedną stronę do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej oraz sposób wykładni postanowień umowy z dnia 10 września 2008 r. w związku z powstaniem roszczenia o zwrot zadatku (art. 394 § 1 k.c.).

W literaturze nie dostrzega się zasadniczych argumentów eliminujących możliwość zawarcia umowy przedwstępnej poprzedzającej dalszą umowę przedwstępną (art. 389 k.c.). Możliwa jest zatem taka sekwencja umów, w której pierwsza umowa przedwstępna obliguje strony lub jedną stronę do zawarcia innej umowy przedwstępnej jako umowy przyrzeczonej, a z kolei ta umowa przedwstępna może zawierać zobowiązanie obu stron lub jednej strony do zawarcia określonej umowy definitywnej, dopuszczalne jest bowiem zawarcie umowy przedwstępnej obligującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.), tworzącej jedynie skutki obligacyjne dla obu stron. Nie ma przy tym znaczenia, że pierwsza umowa została zawarta w formie pisemnej i obliguje strony do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i ta umowa tworzy dopiero odpowiednią podstawę do powstania roszczenia o zawarcie umowy definitywnej o skutku rozporządzającym, tj. przenoszącej własność nieruchomości lokalowej. (...) Nie ma przeszkód, aby umowa przedwstępna, obligująca do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, zawierała treść zbliżoną lub identyczną z zawartą następnie drugą umową przedwstępną jako umową przyrzeczoną.

O wyborze wspomnianej sekwencji porozumień stron decydować mogą w obrocie prawnym względy pragmatyczne. Należy też zaznaczyć, że treść wielu pism procesowych stron może świadczyć o tym, iż umowę z dnia 10 września 2008 r. traktowały jako umowę przedwstępną poprzedzającą zawarcie właściwej (kolejnej) umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. W konsekwencji nie można podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że omawiana sekwencja umów

obligacyjnych pozostaje w sprzeczności z istotą (naturą) stosunku prawnego, jaki kształtują przepisy o umowie przedwstępnej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). (...)

Uznanie umowy z dnia 10 września 2008 r. za umowę przedwstępną, obligującą do zawarcia innej umowy przedwstępnej, powoduje nieaktualność wywodów Sądu Apelacyjnego, zmierzających do nadania jakiejś szczególnej postaci klauzuli umownej zawartej w jednej tylko umowie przedwstępnej.

Treść żądania powoda i jego motywacja prawna wskazuje na to, że wywodzi on swoje roszczenia o zapłatę sumy zadatku z umowy z dnia 10 września 2008 r., eksponując fakt niewykonania zobowiązania przez pozwanego w postaci nieprzystąpienia do zawarcia umowy. Powstanie roszczenia o zwrot zadatku w wysokości przewidzianej w art. 394 § 1 k.c. nie jest w zasadzie uzależnione od doprowadzenia do rozwiązania umowy z określonych w umowie przyczyn, jeżeli nie postanowiono inaczej; wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez kontrahenta z przyczyn, za które on odpowiada. Wprowadzenie dalszych przesłanek powstania omawianego roszczenia powoduje osłabienie funkcji gwarancyjnej zadatku i powinno wynikać z wyraźnych postanowień umowy.

Powód jako podstawę odstąpienia od umowy wskazał art. 394 § 1 k.c., gdy tymczasem przepis ten nie może być samoistnym źródłem takiego uprawnienia kształtującego. Nawiązując do konstrukcji umownego rozwiązania umowy, Sąd Apelacyjny pośrednio zaakceptował stanowisko powoda w tym zakresie, a jeżeli przyjął, na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c., nieważność umowy z dnia 10 września 2008 r., to bezcelowe z jurydycznego punktu widzenia są rozważania prowadzące do konkluzji o wytworzeniu się między stronami sporu – w wyniku złożonych przez nich oświadczeń – "sytuacji równoznacznej z rozwiązaniem umowy przedwstępnej", z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 § 3 k.c. W sensie prawnym nie jest możliwe rozwiązanie umowy nieważnej *ex lege*, chyba że chodziło o dwa różne zdarzenia dotyczące dwóch odrębnych umów. (...)

Z tych względów należało chylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).